



UNIVERSIDADE CATÓLICA  
PORTUGUESA

ALGUMAS QUESTÕES JURÍDICAS DA VENDA DE BENS ALHEIOS

Dissertação apresentada à Universidade Católica

Portuguesa

Para a obtenção do grau de mestre em Direito com especialização em Direito Privado

por

Francisca Oliveira Pimentel Castro Manso

Orientador: Professor Doutor António Agostinho Guedes

ESCOLA DE DIREITO

**Maio, 2014**

## **AGRADECIMENTOS**

*Aquando do término da minha licenciatura, mostrou-se imperativo o enriquecimento da minha formação académica, através do encetar de uma nova etapa, o Mestrado em Direito Privado.*

*A sua conclusão, contudo, deveu-se não só a um esforço individual, mas a uma união de forças, apoio, motivação e confiança, sem os quais não seria, seguramente, possível levar tal tarefa a bom porto.*

*Neste espaço, em que me cabe tecer um agradecimento, breve mas sentido, a todos aqueles que, por uma ou outra forma, me ajudaram a atingir os meus objetivos, não quero deixar de lhEs prestar o meu mais sincero agradecimento e assegurar que sem Eles, tal não seria possível.*

*Por todas essas razões, deixo aqui o meu profundo e reconhecido sinal de gratidão.*

*Em primeiro lugar, ao Professor Doutor Agostinho Guedes, pelo profissionalismo, pela sábia orientação e apoio incondicional. Também, e não só, pela confiança em mim depositada, desde o início, e ainda pelo sentido de responsabilidade que me incutiu em todas as fases deste trabalho.*

*À minha Família, em especial aos Meus Pais e ao Meu Irmão, por acreditarem em mim e por todos os ensinamentos de vida.*

*E em último lugar, mas sem menos importância, ao Luís, um agradecimento especial pelo apoio diário e pela constante transmissão de confiança e de força em todos os momentos.*

*Por tudo isto, a todos Vós dedico este trabalho.*

## **ABREVIATURAS**

Ac. da RC – Acórdão a Relação de Coimbra

Ac. da RL – Acórdão da Relação de Lisboa

Ac. da RP – Acórdão da Relação do Porto

Acs. do STJ – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça

BGB - *Bürgerliches Gesetzbuch* (Código Civil Alemão)

CCEsp. – Código Civil Espanhol

CCItaliano – Código Civil Italiano

CCiv. – Código Civil

CCom. – Código Comercial

COb. – Código das Obrigações

## ÍNDICE

Resumo .....	5
Abstract.....	6
CAPÍTULO I	
O CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	7
1.1.    Conceito .....	7
1.2.    Natureza dos seus efeitos – o carácter obrigacional e o carácter real da venda ....	8
CAPÍTULO II	
ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO REGIME DE VENDA DE BENS ALHEIOS .....	10
2.1.    Noção de venda de coisa alheia .....	10
2.2.    O contrato-promessa de venda coisa alheia .....	13
CAPÍTULO III	
HISTÓRIA E BREVE REFERÊNCIA À VENDA DE BENS ALHEIOS NOS ORDENAMENTOS JURÍDICOS ESTRANGEIROS.....	15
3.1.    Breve apontamento histórico .....	15
3.1.1.    Direito grego.....	15
3.1.2.    Direito romano.....	15
3.1.3.    Direito português .....	16
3.2.    Alguns ordenamentos jurídicos estrangeiros .....	18
3.2.1.    Efeito meramente obrigacional da venda .....	19
3.2.1.1.    O direito alemão.....	19
3.2.1.2.    O direito suíço.....	19
3.2.1.3.    O direito espanhol .....	20
3.2.1.4.    O direito brasileiro .....	22
3.2.2.    Efeito translativo da venda.....	23
3.2.2.1.    O direito francês.....	23

3.2.2.2. O direito italiano .....	26
CAPÍTULO IV	
O REGIME DA VENDA DE COISA ALHEIA NO CÓDIGO COMERCIAL .....	28
CAPÍTULO V	
O REGIME DA VENDA DE COISA ALHEIA NO DIREITO CIVIL PORTUGUÊS	30
5.1. Nulidade atípica .....	30
5.1.1. Legitimidade para arguir a nulidade.....	30
5.1.2. Consequências da nulidade .....	32
5.2. Convalidação do negócio.....	34
5.2.1. Obrigação de convalidar.....	35
5.2.2. Indemnização pela não convalidação .....	37
5.3. Nulidade parcial .....	37
5.4. Regime supletivo .....	38
5.5. Valor do negócio.....	38
5.5.1. Em relação ao proprietário do bem .....	38
5.5.2. Na relação interna.....	40
Conclusão .....	41
Referências bibliográficas .....	43

## RESUMO

O presente estudo tem como ambição desmembrar o conceito de compra e venda de bens alheios, e as suas pressuposições, passando, claro, pela prévia delimitação do conceito de contrato de compra e venda, por forma a compreender a *ratio* de certas soluções, avaliando a sua lógica, e permitindo, em última análise, concluir, qual o rumo que o regime deste negócio segue – se o da nulidade ou o da resolubilidade.

Assim, torna-se imprescindível decompor este negócio, cabendo-nos analisar detalhadamente cada vertente em que este se manifesta, desde o conceito de venda de bens alheios, segundo o Código Civil português em vigor, até à questão de saber se o verdadeiro proprietário do bem, por ser estranho ao contrato de venda de coisa que lhe pertencia, terá legitimidade para propor uma ação de nulidade do contrato.

Oportunamente, aprofundaremos a natureza dos efeitos do contrato de compra e venda, isto é, não só sob a perspectiva do carácter obrigacional, como também do carácter real da venda. Aqui, poderá ainda revelar-se proveitoso lançar um olhar geral pelos ordenamentos jurídicos estrangeiros.

Outras questões que suscitaram a nossa curiosidade, foram surgindo a miúdo, como sejam a validade do contrato-promessa da venda de bens alheios, a dicotomia entre o regime aplicável a este contrato no Código Civil atual e o regime do Código Comercial, segundo o qual a compra e venda de bens alheios é válida, contudo ineficaz, entre outras, das quais daremos conta oportunamente.

Para concluir este breve estudo de algumas das questões jurídicas associadas a este tipo de negócio, propomo-nos analisar o valor jurídico do mesmo, nas suas duas perspetivas, quanto à relação entre os contraentes e quanto ao próprio titular do direito vendido.

## **ABSTRACT**

Although under a summarizing light, the present report aims to dismember the concept of the purchase and sale of goods of others, and their assumptions, previously passing through the delimitation of the concept of purchase and sale agreement, in order to understand the ratio of certain solutions, evaluating their logic, and allowing, ultimately, to conclude in which legal direction this contract points - if to invalidity or to problem-solving.

Thus, it is essential to decompose this legal business, and it is up to us to analyze in detail each aspect in which it manifests itself, from the concept of selling goods of others, according to the Portuguese Civil Code in force, to the question whether the true owner of the good, being a strange to the contract of sale of the thing that belonged to him, will or will not have legitimacy to bring an action for nullity.

In due course, we will deepen the nature of the effects of the purchase and sale contract, not only from the perspective of the character of obligation, but also from the perspective of the real nature of the sale. Here, it proved profitable to shed a general look to foreign jurisdictions.

Other issues, which raised our curiosity, emerged while doing this research, such as the validity of the promissory contract of sale of goods of others, the dichotomy between the rules applicable to this contract in the current Civil Code and in the Commercial Code (according to which this business is sanctioned, not through nullity, but through inefficiency), among other matters.

Finally, to complete this brief survey on some of the legal issues associated with this type of contract, we will consider the legal value of this legal business, on its two perspectives. First of all on the relationship between the parties and, secondly, in relation to the holder of the right sold.

## **CAPÍTULO I**

### **O CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

#### **1.1. CONCEITO**

Muito já se falou e escreveu sobre o contrato de compra e venda, sobre o conceito e respetivos efeitos. Não fosse ele um contrato com uma função económica primordial indiscutível em qualquer sociedade, sendo ainda o negócio paradigmático de todos os contratos onerosos, sobretudo dos de alienação de bens.

Neste sentido, a compra e venda é então o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço<sup>1</sup>. Da noção aqui transcrita do CCiv., ressalta, logo à primeira vista, um dos efeitos deste contrato: o efeito real, isto é, a sua qualidade translativa, e que resulta ainda da leitura do art. 408.º, n.º 1 CCiv.<sup>2</sup>.

O preço, que representa neste contrato uma contrapartida monetária, é o elemento que permite distinguir a compra e venda de outros negócios jurídicos como a doação, a permuta, e outros contratos de alienação de bens.

Do mesmo conceito se depreende ainda que o objeto da compra e venda é sempre um direito. Fala-se em alienação de coisas, mas, na realidade, o que se aliena é a propriedade da coisa. Assim, constituem ainda objeto da compra e venda outros direitos reais, direitos de créditos, direitos de autor, etc.

Ainda relativamente ao objeto, ou, por outras palavras, ao direito transmissível neste negócio, o mesmo pode incidir sobre coisas corpóreas ou incorpóreas, móveis ou imóveis, presentes ou futuras, fungíveis ou infungíveis, singulares ou universalidades<sup>3</sup>.

Decorre do art. 202.º do CCiv. o princípio que determina quais os bens que podem ser objeto de compra e venda. Segundo este, podem ser objeto de compra e venda todos

---

<sup>1</sup> Cfr. art. 874.º CCiv..

<sup>2</sup> Art 408.º CCiv. (Noção): *A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei.*

<sup>3</sup> Cfr. art. 203.º CCiv..



os bens que não estão fora do comércio. Em contraposição, excetuam-se da categoria de bens alienáveis, os direitos de personalidade, os de domínio público, o direito de uso e habitação<sup>4</sup>.

De notar também que, por força do art. 280.º do CCiv., não podem ser objeto de venda coisas fisicamente ou legalmente impossíveis, assim como objetos contrários à lei, à ordem pública ou ofensivos dos bons costumes. Contudo, se a existência da coisa for incerta, mas tal incerteza for mencionada no contrato, este pode ser válido<sup>5</sup>.

De igual modo, o contrato através do qual as partes, utilizando meios jurídicos aparentemente lícitos, tentam alcançar um resultado proibido pela lei, violando o espírito da mesma, - denominado contrato *contra legem* - é considerado nulo.

## 1.2. NATUREZA DOS SEUS EFEITOS – O CARÁTER OBRIGACIONAL E O CARÁTER REAL DA VENDA

A compra e venda tanto pode gerar efeitos obrigacionais como efeitos reais. Os primeiros produzem-se sempre, independentemente da conceção de compra e venda adotada por uma ordem jurídica. O mesmo já não se pode dizer em relação aos efeitos reais, pois a translatividade não é uma consequência necessária da venda.

O art. 879.º do CCiv., sob a epígrafe «Efeitos essenciais», deixa transparecer no seu texto os efeitos da compra e venda no direito civil português: dois efeitos obrigacionais e um efeito real.

Ora, este efeito real, como foi já referido, traduz-se na transferência da titularidade do direito (de propriedade da coisa), transferência esta que se verifica no momento do contrato e por mero efeito deste (no caso de o objeto do contrato estar já ali identificado, obviamente).

Já quanto aos efeitos obrigacionais, podemos afirmar que a compra e venda cria obrigações para ambas as partes, estabelecendo uma relação de crédito entre elas e concedendo a cada uma o direito de reclamar da outra a sua prestação. São dois os

---

<sup>4</sup> Vd. a lista de direitos inalienáveis elaborada por LOPES, Baptista, in *Do contrato da compra e venda no direito civil, comercial e fiscal*, 2.ª ed., Lisboa, 1996, pp. 16 e ss..

<sup>5</sup> *Ex vi* do art. 881.º do CCiv..

efeitos obrigacionais: obrigação contratual de o vendedor efetuar a entrega da coisa vendida e obrigação de o comprador pagar o respectivo preço. Salienta-se a necessidade de apontar aqui que a transferência da titularidade do direito é um mero efeito do ato negocial, não estando, por isso, dependente de um novo ato - «é em consequência da venda, e não da sua execução, que o comprador se torna proprietário»<sup>6</sup>.

Como tal, quase que se mostra desnecessário afirmar que o nosso ordenamento jurídico reconhece este efeito real à venda<sup>7</sup>, que origina precisamente a transmissão do domínio da coisa.

Contudo, existem ordenamentos jurídicos que reconhecem um mero caráter obrigacional ao contrato de compra e venda, e que por isso, terão naturalmente de pressupor, para a transferência da propriedade da coisa, uma outra declaração de vontade que se consubstancie na entrega da coisa, caso esta não tenha lugar ao mesmo tempo que a celebração do contrato de compra e venda. Destarte, a relação jurídica complexa que liga vendedor e comprador é de natureza puramente obrigacional: o vendedor tem o direito de exigir o preço convencionado e o comprador o de reclamar o objeto da venda, o qual só se torna sua propriedade quando, por um ato ulterior, o alienante, em execução da venda, lho transmite.

O regime de cumprimento das obrigações resultantes do contrato de compra e venda é regulado pelos arts. 882.º e ss. do CCiv..

Para além dos efeitos obrigacionais ali referidos, há uma panóplia de outras obrigações, designadas acessórias, que acompanham as obrigações principais. Neste sentido, os contraentes podem estar obrigados a entregar certos documentos relativos à coisa ou ao direito, as partes integrantes ou os frutos pendentes, a guardar a coisa, a fazer-lhe modificações, ou a praticar outros atos, consoante a natureza do bem vendido e as cláusulas contratuais estipuladas.

---

<sup>6</sup> Vd. TELLES, Galvão, *Contratos civis*, p. 9.

<sup>7</sup> Vd. arts. 879.º; 408.º e 874.º do CCiv., conjugados.

## CAPÍTULO II

### ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO REGIME DE VENDA DE BENS ALHEIOS

#### 2.1. NOÇÃO DE VENDA DE COISA ALHEIA

A venda de bens alheios é o negócio jurídico pelo qual um sujeito aliena, como próprio, um direito de outrem<sup>8</sup>, mediante o pagamento de um preço.

Nas palavras de Paulo Olavo Cunha, trata-se de um negócio dispositivo cujo objeto é precisamente um bem de outrem, transacionado como próprio.

Todavia, *ex vi* do art. 892.º do CCiv., não basta que o bem objeto do contrato não pertença ao vendedor para que o regime seja aplicável, é necessário que aquele careça de legitimidade para dispor do bem.

Segundo o mesmo autor<sup>9</sup>, ficam excluídos do conceito de venda de coisa alheia, para o efeito de aplicação do regime previsto nos artigos 892.º e ss. do CCiv., a venda de «coisas fora do comércio», sendo estas, segundo o n.º 2 do art. 202.º do CCiv., aquelas que são insuscetíveis de apropriação privada individual. Ainda, a venda de coisas de espécie indeterminada, na medida em que assistimos aqui a uma nulidade do contrato por indeterminabilidade do objeto, conforme dispõe o art. 280.º do CCiv.. Acrescem ainda a esta categoria de situações que não constituem venda de bens alheios, mais dois casos. O primeiro, a venda de coisa alheia como alheia, em que o vendedor declare ao comprador não ser o proprietário da coisa, casos da representação legal ou voluntária (venda autorizada por conta e em nome do proprietário) e da gestão de negócios representativa (venda não autorizada feita no interesse e em nome do proprietário). O segundo, a venda de coisa alheia como própria, mas no interesse alheio, casos do mandato sem representação (em que o vendedor está autorizado pelo dono a atuar em nome próprio, mas por conta dele) e da *gestão e* negócios não representativa

---

<sup>8</sup> Quando se fizer referência a «coisa alheia» é no sentido de ela pertencer a terceiro, ou seja, não pertencer nem ao credor, nem ser *res nullius*. Vd. JORGE, Fernando Pessoa, *Direito das Obrigações*, vol. I (Lições Policopiadas), Lisboa, 1971-72, p. 47.

<sup>9</sup> Vd. CUNHA, Paulo Olavo, *Venda de bens alheios*, ROA, Ano 47-II, Lisboa, 1987, p. 425.

(em que o vendedor não está autorizado, atua em nome próprio, mas no interesse do proprietário)

Destarte, o regime da venda de bens alheios, contido nos arts. 892.º e ss. do CCiv., só se aplica quando haja realmente vontade de vender em interesse próprio, uma coisa alheia, como própria, ainda que desconheça a sua alienidade.

Compete-nos, porém, tecer aqui algumas considerações, no que a esta questão diz respeito.

Assim, é, a nosso ver, essencial que se encontrem reunidos dois pressupostos para a aplicação do regime da venda de bens alheios, partindo, claro, do pressuposto de que o bem pertence a outrem. Como tal, constituem requisitos para a aplicação deste regime, a boa fé de um dos contraentes e a falta de legitimidade do vendedor para dispor do bem.

Quanto ao primeiro, ao invés de apurarmos se a boa fé consiste apenas no desconhecimento da falta de legitimidade do vendedor ou se também existe boa fé quando, havendo esse conhecimento, o vendedor garantiu ao comprador (formal ou informalmente) que iria adquirir o bem<sup>10</sup>, optaremos apenas por nos cingir à afirmação de que a aplicação das regras do art. 892.º e ss. do CCiv. requer que uma das partes não conheça a alienidade do bem no momento de celebração do contrato.

Já a questão da falta de legitimidade do vendedor, necessita, na nossa opinião, de algumas especificações adicionais. De acordo com o raciocínio supra descrito, para que o regime dos arts. 892.º e ss. do CCiv. seja aplicável, o vendedor terá de vender a coisa alheia, como própria, no seu próprio interesse, pois só assim estará preenchido o conceito de falta de legitimidade para dispor do bem.

Efetivamente, decorre do acima exposto, que, não é somente o facto de o bem pertencer a outrem e a boa fé de um dos contraentes que vêm permitir a aplicação do regime de venda de bens alheios. A isto acresce a necessidade de se verificar falta de legitimidade por parte do vendedor para dispor da coisa.

O conceito de falta de legitimidade prende-se com o facto de o vendedor, aquando da alienação do bem, agir em nome próprio, e no seu próprio interesse. Importa aqui, reiterar que o vendedor tem legitimidade quando está autorizado a dispor do bem pelo titular do bem alienado, ou nos casos em que aquele realize a venda no interesse do proprietário.

---

<sup>10</sup> Notar que, mesmo que se restrinja o conceito à ignorância da falta de legitimidade deve questionar-se se esta pode ser culposa, pelo menos sob a forma de negligência, ou não.

Ora, se, pelo contrário, a atuação do vendedor preencher uma das duas hipóteses expostas, este dispõe já de legitimidade para dispor do bem e, portanto, não se poderá aplicar o regime da venda de bens alheios.

Por tudo o exposto, perfilhamos do mesmo entendimento que o Dr. Paulo Olavo Cunha e, nesse sentido, concluímos que, a aplicação deste regime depende, também, mas não só, de o vendedor atuar ou não no interesse do proprietário.

Aliás, nos termos do art. 905.º do CCiv., o regime em análise só é aplicável à venda de coisa alheia como própria. Acresce que, como já foi oportunamente referido, a aplicação das regras dos arts. 892.º e ss. do CCiv. requer a boa fé de pelo menos um dos contraentes, isto é, que uma das partes não conheça a alienidade do bem no momento da celebração do contrato.

Para Pessoa Jorge, “se o vendedor de coisa alheia estiver autorizado pelo proprietário desta a vendê-la (como sucede com o mandatário) a venda é válida e é válida a obrigação de entregar a coisa vendida”<sup>11</sup>.

Segundo o mesmo autor<sup>12</sup>, a autorização deve ser considerada fonte de legitimidade suficiente para atribuir validade à venda feita pelo mandatário em nome próprio, pois conceder legitimidade, no presente caso, é atribuir ao mandatário o poder de disposição, ou, por outras palavras, remover um obstáculo que impedia que um ato jurídico alheio produzisse efeitos em relação à esfera jurídica do mandante. A autorização não tem, portanto, mera eficácia interna, é antes dotada de projeção externa, resultante de esta atribuir ao agente legitimidade para realizar o ato sobre o que versa, que, por isso, deve considerar-se válido. Além do mais não se revela, de todo, coerente que a lei permita ao mandatário realizar legitimamente um ato em nome e por conta do mandante e depois não atribua qualquer valor ao mesmo ato, que anteriormente autorizara. No nosso entender, não há razão alguma para que o tribunal não reconheça a validade da venda, se o comprador e o próprio mandatário puderem provar a existência do mandato. Trata-se aqui de uma questão de lógica do sistema e de segurança jurídica.

---

<sup>11</sup> Vd. JORGE, Fernando Pessoa, *Lições de Direito das obrigações*, Lisboa, 1975/76, p. 72.

<sup>12</sup> Vd. JORGE, Fernando Pessoa, *O Mandato sem Representação*, Lisboa, 1961, pp. 402 e ss..

## 2.2. O CONTRATO-PROMESSA DE VENDA COISA ALHEIA

Como já ficou patente, o CCiv. declara que a compra e venda de coisa alheia é nula. Cumpre agora saber se o regime da nulidade é extensível ou não ao contrato-promessa de compra e venda de bem alheio.

Se, por um lado, o art. 410.º, n.º 1 do CCiv., manda aplicar ao contrato promessa todas as disposições legais relativas ao contrato prometido, por outro, o mesmo preceito, *in fine*, salvaguarda as regras que, por sua razão de ser, não se devam considerar aplicáveis ao contrato-promessa.

Neste sentido, é da máxima importância apurar se a *ratio* das regras relativas à venda de coisa pertencente a outrem permite a aplicação das mesmas à promessa de venda de coisa alheia.

Não vemos razão nenhuma que impeça a celebração de um contrato-promessa de venda de coisa alheia. Parece-nos que é válida a promessa de venda de um direito, cuja titularidade ainda não pertence ao promitente<sup>13</sup>.

Primeiramente, o vício que parece afetar a compra e venda de coisa alheia não é comunicável ao contrato-promessa. É certo que o promitente vendedor não tem legitimidade para dispor do bem no momento em que celebra o contrato-promessa. Contudo, a translatividade não é um efeito necessário deste tipo contratual, já que o promitente não transfere a propriedade do bem, apenas se obriga a vendê-lo.

Por outro lado, como sublinha Vaz Serra<sup>14</sup>, o objeto do contrato-promessa não é legalmente impossível, visto que, até à celebração do contrato de compra e venda, pode o promitente adquirir legitimidade para o vender.

Se, pelo contrário, tal aquisição não se efetivar, o promitente vendedor fica impossibilitado de alienar o bem. Esta impossibilidade é meramente subjetiva, o que, à luz do direito português, não afeta a validade do contrato<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> No sentido da validade do contrato-promessa de venda de coisa alheia, cfr., entre outros, o Ac. da RL de 29 de Abril de 1993, BMJ n.º 426, Maio de 1993, p. 515, e o Ac. da RP, de 17 de Junho de 1996, CJ, Ano XXI, Tomo III, 1996, p. 218. No sentido contrário, cfr., entre tantos, o Ac. da RC de 22 de Novembro de 1974, BMJ n.º 242, Janeiro de 1975, p. 364.

<sup>14</sup> SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz, *Contrato-Promessa*, BMJ n.º 76, Maio de 1958, pp.62 e ss..

<sup>15</sup> Nos termos do art. 280.º, n.º 1 do CCiv., só a impossibilidade objetiva afeta a validade do negócio jurídico.

Parte da doutrina, entretanto, assinala um obstáculo à validade da promessa de venda de direito alheio. Na opinião de alguns autores<sup>16</sup>, a promessa de venda de coisa alheia é incompatível com a execução específica. Se o promitente vendedor não adquirir a propriedade do bem e, por conseguinte, não puder cumprir o contrato-promessa, em última instância, o credor, por via da execução específica, poderá obter uma sentença que produza os efeitos de uma venda nula.

Sendo assim, sublinham que o contrato-promessa de venda de coisa alheia só é válido quando houver convenção em contrário da execução específica.

Por seu turno, o Supremo Tribunal de Justiça, no seu Acórdão de 11 de Novembro de 1997<sup>17</sup>, reconheceu a impossibilidade da execução específica da promessa de venda de coisa alheia sem negar a validade do contrato.

Almeida Costa<sup>18</sup> vem em socorro desta tese, afirmando que, se na promessa de venda de coisa alheia, o proprietário se recusa a alienar, a execução específica está excluída, porque a lei a impede. À substituição da declaração negocial do promitente vendedor pela decisão judicial se opõe a índole da obrigação assumida - arts. 830.º e 893.º do CCiv..

Esta questão, porém, deixará de fazer sentido se, no presente texto, chegarmos à conclusão que o contrato de compra e venda de coisa alheia é válido, pois a incompatibilidade apontada pelos autores desaparecerá.

Se concluirmos pela nulidade da venda de coisa alheia, tendemos a concordar com a posição de Almeida Costa.

---

<sup>16</sup> VENTURA, Raul, *Contrato de Compra e Venda no Código Civil*, ob. cit., p. 309; CUNHA, Paulo Olavo, *Venda de Bens Alheios*, ob. cit., p. 451.

<sup>17</sup> BMJ n.º 471, Dezembro de 1997, p. 304.

<sup>18</sup> COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 8ª ed., Coimbra, 2000, p. 380.

## **CAPÍTULO III**

### **HISTÓRIA E BREVE REFERÊNCIA À VENDA DE BENS ALHEIOS NOS ORDENAMENTOS JURÍDICOS ESTRANGEIROS**

#### **3.1. BREVE APONTAMENTO HISTÓRICO**

##### **3.1.1. Direito grego**

No direito grego o contrato de compra e venda só se considerava perfeito com o pagamento do preço, isto é, o comprador só adquiria a propriedade da coisa com o seu pagamento. A proteção do comprador consistia na possibilidade de este pretender que, perante direitos de um terceiro sobre a coisa, o vendedor tomasse a sua posição em juízo, incorrendo em caso de insucesso em responsabilidade contratual<sup>19</sup>.

##### **3.1.2. Direito romano**

No que diz respeito ao direito romano, a primeira forma de compra e venda conhecida pelos romanos representava uma evolução da troca direta e consistia na troca imediata de uma coisa por uma quantidade de metal.

A compra e venda surge, assim, fundamentalmente, como «modo de aquisição da propriedade» e não como contrato – facto gerador de obrigações. «O contrato consensual romano de compra e venda surge no fim do século III»<sup>20</sup>, sendo válido, mesmo quando a coisa sobre que versava não pertencesse ao vendedor, visto que os seus efeitos eram puramente obrigacionais.

Se a coisa pertencesse ao património de um terceiro quando o ato fosse celebrado, não haveria uma impossibilidade absoluta de cumprimento das obrigações recíprocas que dele resultassem, pois, no momento em que devesse ser transferida, ela poderia já

---

<sup>19</sup> Vd. CANTARELLA, Eva, *Vendita* (Diritto Greco), in Nuovissimo Digesto Italiano, vol. XX (pp. 592 e ss.), 1957, p. 594.

<sup>20</sup> Vd. BORGIA, Cavallo, *Profili giuridici della vendita di cosa altrui*, Milano, 1972, p. 142.



ter passado a integrar o património do vendedor. E, mesmo que tal possibilidade não se verificasse, a validade do negócio não seria questionada. Estaríamos então perante uma impossibilidade subjetiva da prestação com as consequências que lhe são características.

Na realidade, no direito romano, o vendedor nem sequer estava obrigado a tornar proprietário o comprador; no cumprimento de uma obrigação contratual ele apenas devia praticar os atos adequados à alienação do bem.

### 3.1.3. Direito português

O Direito Comum, cuja influência se fez sentir em Portugal, mesmo durante a vigência das Ordenações, manteve a cisão entre negócio obrigacional e ato translativo e continuou a reconhecer a validade da venda de coisa alheia. Assim, cumpre apenas fazer uma referência muito sucinta às Ordenações Filipinas, que representam de certo modo o termo do caráter puramente obrigacional do contrato de compra e venda em Portugal.

Ora, nas Ordenações Filipinas combinava-se a ideia de validade do contrato de venda de coisa alheia com a punição das partes, quando em relação a uma ou a ambas o ato revestisse um aspeto ilícito em prejuízo do proprietário. O vendedor estava obrigado a cumprir o contrato, salvo quando o comprador conhecia o caráter alheio da coisa, caso em que o vendedor não era obrigado a cumprir nem a restituir o preço. Já no caso de ambas as partes terem conhecimento da alienidade da coisa, a perda do preço constituía uma penalidade.

A alteração do regime de venda de bens alheios dá-se com o Código Comercial Ferreira Borges (1833) que, anterior ao Código de Seabra, passou também a regular algumas matérias de direito civil. No seu artigo 484.º, inspirado no direito francês, estabelecia-se pela primeira vez no nosso sistema legal a nulidade de venda de coisa alheia.

O Código Civil de 1867 consagrou o seu artigo 1555.º à venda de bens alheios:

*Ninguém pode vender senão o que for propriedade sua, ou a que tenha direito; e se vender coisa que pertença a outrem será o contrato nulo, e o vendedor responderá por perdas e danos, tendo procedido com dolo ou má fé.*

*§ único. O contrato será, contudo, revalidado, e ficará o vendedor quite da responsabilidade penal em que tiver incorrido, se antes que se dê a evicção ou a acusação, o dito vendedor adquirir por qualquer título legítimo a propriedade da coisa vendida.*

Daqui decorre que o art. 1555.º prescrevia a nulidade do contrato de venda de bens alheios e a responsabilidade contratual do vendedor de má fé.

A nota deveras saliente do § único residia na possibilidade de revalidação automática que resultava da aquisição pelo vendedor, por qualquer título legítimo, da propriedade da coisa vendida (dirimindo a sua responsabilidade penal). A revalidação estava condicionada à não ocorrência prévia da evicção<sup>21</sup> ou da acusação em processo-crime.

Podemos interpretar o disposto no corpo do supra transcrito artigo no sentido, ainda que contestável, de que o mesmo prescrevia uma nulidade relativa, que designamos atualmente por anulabilidade.

Assim, o ato de venda de bens alheios seria eficaz até que fosse posto em causa, isto é, até ao momento em que fosse suscitada a sua invalidade, podendo esses efeitos produzidos vir a ser retroativamente destruídos pela sentença de anulação. Se tal não acontecesse, a lei admitia a possibilidade de tal ato potencialmente inválido se vir a radicar definitivamente na ordem jurídica.

Não há dúvida que a redação do art. 1555.º era pouco clara e suscetível de várias interpretações. Se para alguns autores o preceito prescrevia a nulidade relativa<sup>22</sup>, para outros o regime consagrado era o da resolubilidade.

A jurisprudência<sup>23</sup> considerava que o artigo prescrevia uma nulidade relativa da venda de coisa alheia, na medida em que o negócio era eficaz até que a sua validade fosse contestada. A venda tornar-se-ia válida, caso o vendedor adquirisse a titularidade

---

<sup>21</sup> A evicção era um instituto regulado pelo Código de Seabra, que, no contexto atual da lei, deixa de fazer sentido. Este consistia na possibilidade de o comprador ficar privado do bem por ação de terceiro que a ele tinha direito, neste caso, o proprietário. A referência a este conceito justificar-se-ia pelo facto de, havendo tradição da coisa, as partes não estarem interessadas em destruir os efeitos práticos do negócio, sendo a ação do proprietário, a única forma de desencadear todo o regime da invalidade.

<sup>22</sup> Correspondente à atual anulabilidade.

<sup>23</sup> Vd., entre outros, os Acs. do STJ, de 12 de Junho de 1951, in BMJ, n.º 25, p. 371, e da RC, de 16 de Março de 1969, in Jurisprudência das Relações, 15º, p. 511.

do direito alienado antes da evicção ou da acusação do crime que tivesse incorrido, pois todos os requisitos da validade do negócio passariam a estar preenchidos e a destruição dos efeitos do negócio deixaria de fazer sentido.

Acresce que o Dr. Luíz da Cunha Gonçalves<sup>24</sup> considerava, no âmbito da interpretação do art. 1555.º do Código de Seabra, que estaríamos, não perante uma invalidade, mas sim perante uma resolubilidade. Assim, a venda seria válida, mas resolúvel por inexecução da obrigação do vendedor. Para este autor essa era a única interpretação que se adaptava ao disposto no § único do art. 1555.º, tendo as palavras «nulo» e «revalidado» sido empregues com muita impropriedade. Assim, a aquisição da propriedade pelo vendedor implicava a execução (e não a revalidação) do contrato.

A solução do Código Comercial Veiga Beirão veio, no art. 467.º, n.º 2, admitir expressamente a validade da venda de coisa alheia, ao arrepio da linha traçada pelo Código de Seabra.

Por último, apenas nos cumpre referir que, a respeito dos trabalhos preparatórios do Código Civil de 1966, o Prof. Galvão Telles, a quem foi cometida a redação do Título II do Livro II do Código Civil («*Dos contratos em especial*»), tentou unificar o regime da venda de bens alheios no direito privado português, propondo a revogação do art. 467.º do CCom. e assim eliminando o regime próprio do direito comercial, contudo, a sua proposta não foi, quanto a este aspeto, acolhida na redação final do Código Civil, “sacrificando-se a desejável unidade dogmática do instituto a interesses que são diferenciados nas relações em geral e no comércio, mas que não deixariam de estar tutelados na vida mercantil pela possibilidade de convalidação da venda de bens alheios prevista no regime do Código Civil (art. 895.º)”, nas palavras de Paulo Olavo Cunha.

### 3.2. ALGUNS ORDENAMENTOS JURÍDICOS ESTRANGEIROS

Os vários sistemas jurídicos tendem a associar, compreensivelmente, a natureza dos efeitos do contrato de compra e venda e o regime da venda de bens alheios que prescrevem. Ora, de tal pressuposto decorre a divisão entre os ordenamentos jurídicos que consideram ser a transferência da propriedade o efeito de uma obrigação contratual,

---

<sup>24</sup> Vd. GONÇALVES, Luíz da Cunha, *Da compra e venda no direito comercial português*, 2.ª ed., Coimbra, 1924, p. 229.

admitindo a cisão da compra e venda em dois momentos, o ato de celebração do contrato e o ato translativo, e aqueles que reconhecem efeito real à venda.

### 3.2.1. Efeito meramente obrigacional da venda

#### 3.2.1.1. O direito alemão

No direito alemão o contrato de compra e venda tem caráter meramente obrigacional, distinguindo-se com nitidez da transmissão da propriedade<sup>25</sup>. Contudo, ao vendedor não cumpre apenas assegurar a posse pacífica do comprador, ele deve proporcionar-lhe a propriedade da coisa mediante a celebração de um outro negócio, execução do contrato de compra e venda – o qual, em grande parte dos casos, coincide temporalmente com aquele. Dá-se pois, na prática, com frequência, a coincidência de um negócio obrigatório (compra e venda) com um negócio *real* (transmissão da propriedade). Daqui se pode extrair que, pela celebração do contrato de compra e venda, o vendedor não aliena, mas é obrigado a tornar proprietário o comprador<sup>26</sup>.

O vendedor deve proporcionar ao comprador a coisa vendida, ainda que alheia, livre de encargos, isto é, livre de todos os direitos que terceiros possam exercer contra o comprador (§434, *in fine*, do BGB).

#### 3.2.1.2. O direito suíço

O direito suíço segue a solução do BGB, considerando que pelo contrato de compra e venda o vendedor se obriga a transferir a propriedade (art. 184.º do COb.).

---

<sup>25</sup> Vd., por todos, HEDEMANN, *Derecho de Obligaciones* (vol. III do Tratado de Derecho Civil), tradução espanhola por Jaime Santos Briz, Madrid, 1958, pp. 244 e 247.

<sup>26</sup> Assim, se o contrato de compra e venda não for válido, nem por isso a propriedade deixa de se transmitir ao comprador, desde que a transmissão (o negócio dispositivo) tenha sido conforme ao direito.

### 3.2.1.3. O direito espanhol

A lei espanhola não se refere expressamente à venda de coisa alheia, com exceção do art. 1778.º, segundo o qual é válida a venda feita pelo herdeiro do depositário, que de boa fé transmite a coisa, ignorando ser alheia. A definição de compra e venda do CCEsp. (art. 1445.º) é vaga e nada esclarece sobre o problema de saber se é essencial a esse contrato a obrigação de transferir para o comprador a propriedade da coisa.

Tal como no direito romano, o CCEsp. só se refere à obrigação de entregar a coisa (vd. art. 1461.º), e o comprador só poderá acionar o vendedor quando for dela desapossado (art. 1475.º), não bastando que demonstre não ter a propriedade.

Tanto a doutrina como a jurisprudência estão divididas no que respeita ao valor da venda de coisa alheia. Várias teses são apresentadas<sup>27</sup>, podendo ser resumidas em três, a saber.

A primeira consubstancia-se no facto de o contrato de venda de bem alheio ser nulo ou anulável, porque o vendedor não pode transmitir um direito que não tem.

Já no âmbito da segunda tese, a venda é nula por erro, sempre que o comprador ponha como condição essencial, ainda que tacitamente, a aquisição do domínio da coisa, de tal modo que, se soubesse da alienidade do direito, não teria concluído o negócio.

De acordo com a última perspetiva, a venda é válida, visto que só cria obrigações para as partes. Perante o incumprimento da contraparte, ao comprador assiste o direito de resolução e de exigir a indemnização correspondente, sem necessidade de esperar pela evicção. Portanto, a obrigação de entregar a coisa converter-se-á em obrigação de indemnizar.

A este propósito, Tomas Rubio Garrido<sup>28</sup>, apesar de defender a validade da venda, assinala que na hipótese do negócio ser efetuado com o

---

<sup>27</sup> Vd. GASSET, Ramon Bandenes, *El Contrato de Compraventa*, Tomo I, 3ª ed., Barcelona, 1995, pp. 136 e ss..

<sup>28</sup> Vd. GARRIDO, Tomas Rubio, *Contrato de Compraventa y Transmisión de la Propiedad*, Bolonia, 1993, p. 258.

único intuito de prejudicar o direito do *verus dominus*, a venda é nula por ilicitude, por ser contrária aos bons costumes, à moral e à ordem público-económica.

Nenhuma das teses está isenta de críticas, porém, cabe-nos apenas e somente apreciar a posição que parece melhor sustentada.

Como o contrato, por si só, é, no direito espanhol, impotente para transferir a propriedade, não vemos por que não atribuir validade à venda de direito pertencente a terceiro. O efeito real só se efetiva com a tradição da coisa (art. 1905.º). Pelo contrato, as partes apenas se obrigam a praticar determinados atos: o vendedor a entregar a coisa e o comprador a pagar a contrapartida (art. 1445.º).

Havendo impossibilidade de cumprimento por parte do alienante, o adquirente pode sempre resolver o contrato e reclamar a indemnização pelos danos resultantes do ato do vendedor, sem esperar pela evicção.

Tomas Rubio Garrido<sup>29</sup> acrescenta, como argumento para a validade do negócio, a prescrição do art. 1502.º, que permite ao comprador utilizar a *exceptio non adimpleti contractus*, quando temer fundadamente que a compra e venda haja recaído sobre um bem alheio, sem que o vendedor haja sanado a alienidade. A atribuição da dita faculdade pressupõe a validade do contrato, cujo cumprimento se suspende.

Quanto ao *verus dominus*, o contrato é *res inter alios acta*, daí que é incapaz de provocar qualquer lesão para o seu direito. O proprietário sempre pode reivindicar a coisa, desde que não ocorra a usucapião ou outra forma legal de aquisição a título originário.

Por tal, e a nosso ver, é de concluir a admissibilidade da validade do contrato de venda de coisa alheia no direito espanhol, se bem que a sua eficácia esteja dependente da aquisição da propriedade por parte do vendedor, a fim de a transmitir ao comprador. Não sendo isso possível, haverá lugar à obrigação de indemnizar como consequência do incumprimento.

---

<sup>29</sup> Vd. GARRIDO, Tomas Rubio, *Contrato de Compraventa y Transmisión de la Propiedad*, ob. cit., p. 265.

#### 3.2.1.4. O direito brasileiro

No direito brasileiro, a compra e venda «é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a transferir a propriedade de uma coisa à outra, recebendo, em contraprestação, determinada soma de dinheiro ou valor fiduciário equivalente». Esta noção deixa transparecer com clareza que o contrato de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro tem efeitos exclusivamente obrigacionais<sup>30</sup>.

A transferência do domínio é um efeito da compra e venda (art. 1122.º), mas não se opera pelo contrato, é antes consequência de uma declaração de vontade independente. O contrato não transfere, *ipso facto*, a propriedade da coisa vendida. É a tradição do móvel ou a inscrição do título no registo do imóvel que investe o comprador na propriedade da coisa.

Ponto controverso é o que tange à venda de coisa alheia, já que o Código atual, na esteira do anterior, não faz referência nenhuma à venda de direito alheio.

A doutrina assinala pelo menos duas teses diferentes. Para alguns juristas<sup>31</sup>, a venda de coisa de outrem é anulável por erro substancial do comprador<sup>32</sup>, sobre o verdadeiro titular do direito alienado. Neste sentido, só o comprador de boa fé pode intentar a anulação do negócio e exigir o ressarcimento dos prejuízos que o ato do vendedor acarretou. Se o adquirente tiver conhecimento de que a coisa é alheia, nenhum dano poderá reclamar, tendo direito apenas ao preço pago.

Todavia, a venda convalesce ou revalida-se, passando de defeituosa e atacável a frutuosa e boa, caso o alienante adquira a propriedade ou ocorra a usucapião a favor do comprador, ou ainda, se o contrato for ratificado pelo *verus dominus*<sup>33</sup>. Por outro lado, Cunha Gonçalves<sup>34</sup>, escrevendo sobre o

---

<sup>30</sup> Vd. PEREIRA, Caio Mário Silva, *Instituições de Direito Civil*, vol. III (Fontes das Obrigações), 5.ª ed., Rio de Janeiro, 1981, pp. 16 e ss..

<sup>31</sup> Cfr. MENDONÇA, Manuel Carvalho de, *Contratos no Direito Civil Brasileiro*, Tomo I, 4ª ed., Rio de Janeiro, 1957, pp. 333 e ss.; PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de Direito Civil*, vol. III, 10ª ed., Rio de Janeiro, 2001, p. 109.

<sup>32</sup> Esta tese não colhe para o caso de o comprador agir de má fé, isto é, na convicção de que a coisa não pertence ao vendedor.

<sup>33</sup> Vd. MENDONÇA, Manuel Carvalho de, *Contratos no Direito Civil Brasileiro*, ob. cit., p. 331.

direito brasileiro, sustentava que a venda de bem alheio é perfeitamente válida, pois não lhe falta nenhum dos seus elementos. O contrato não tem como efeito essencial a transferência da propriedade, somente cria obrigações pessoais para os contraentes. Pelo contrato o vendedor não transmite o direito, simplesmente se obriga a transferi-lo.

Se o alienante não cumprir tal obrigação, estaremos perante um ato de inexecução do contrato, ato esse que dá lugar à faculdade de o comprador resolver o negócio.

A resolução tem como pressuposto o incumprimento contratual e não a alienidade do direito objeto da venda<sup>35</sup>.

Sebastião de Souza<sup>36</sup>, partindo da análise crítica da jurisprudência e da doutrina, também chega à conclusão de que o contrato é válido.

Na verdade, de acordo com a concepção de compra e venda adotada pela lei brasileira, nada obsta à venda de um direito pertencente a terceiro. Pela compra e venda o alienante apenas se obriga a transmitir a propriedade da coisa, e esta obrigação não é objetivamente impossível, o alienante pode sempre adquirir a propriedade e cumprir a sua obrigação. A questão que se levanta não diz respeito ao valor da venda mas à execução ou cumprimento da mesma.

### 3.2.2. Efeito translativo da venda

#### 3.2.2.1. O direito francês

O art. 1582.º do Código Civil napoleónico, afastando-se da tradição romanística<sup>37-38</sup>, define o contrato de venda como a convenção através da qual uma parte se obriga a entregar a coisa e a outra a pagar o respetivo preço.

---

<sup>34</sup> Vd. GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Da Compra e Venda no Direito Comercial Brasileiro*, 1924, pp. 97 e ss..

<sup>35</sup> A resolução não se confunde com a nulidade ou anulabilidade da convenção. Se o vendedor cumprir a sua obrigação, adquirindo a propriedade e transmitindo-a à contraparte, não se verifica a revalidação, mas simplesmente a execução da venda.

<sup>36</sup> Vd. SOUZA, Sebastião de, *Da Compra e Venda*, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1956, pp. 230 e ss..



Esta definição da compra e venda não põe em relevo a natureza translativa deste tipo contratual, reconhecida pela maioria da doutrina francesa<sup>39</sup>.

Porém, é com base nos arts. 1583.º e 1138.º do *Code Civil* que se explica a transferência automática da propriedade como efeito essencial da compra e venda<sup>40</sup>. Segundo estes preceitos, a propriedade transfere-se no momento da conclusão do contrato.

Não obstante a natureza real da venda no ordenamento jurídico francês, Ripert reconhecia que a transferência da propriedade não fazia parte necessária da essência do contrato, uma vez que há vendas meramente obrigacionais perfeitamente válidas. Tal é o caso da venda com reserva de propriedade e da venda de coisa genérica<sup>41</sup>.

Para além do efeito real, a venda produz também efeitos obrigacionais, nomeadamente a obrigação do vendedor de entregar e de garantir a coisa vendida e a obrigação do comprador de pagar a contrapartida monetária.

O legislador francês, ao atribuir à compra e venda natureza real, consagrou como consequência desta translatividade, a nulidade da venda de coisa alheia. Se a transferência da propriedade é impossível por falta de legitimidade do alienante, então a venda é considerada inválida<sup>42</sup>.

De acordo com o art. 1599.º, a venda de bem alheio é nula, podendo dar lugar ao ressarcimento dos danos sofridos pelo comprador, se este ignorava

---

<sup>37</sup> No Direito Romano a compra e venda era puramente obrigacional, constituía apenas obrigações: o vendedor obrigava-se a transferir a coisa e a garantir a evicção e o comprador a pagar o preço. A propriedade do bem vendido continuava a pertencer ao vendedor mesmo após a venda. A transferência da propriedade era um ato de execução da venda. Logo, a venda de coisa alheia era indiscutivelmente válida.

<sup>38</sup> Relativamente ao confronto entre o direito romano e o francês sobre a natureza da compra e venda, vd. DUTILLEUL, François Collart e DELEBECQUE, Philippe, *Contrats Civils et Commerciaux*, 6ª ed., Paris, 2002, p.126.

<sup>39</sup> Vd., entre outros, HUET, Jérôme, *Traité de Droit Civil, Les Principaux Contrats Spéciaux*, 2ª ed., Paris, 2001, pp. 41 e ss..

<sup>40</sup> Vd., entre outros, PLANIOL, Marcel e RIPERT, Georges, *Traité Pratique de Droit Civil Français – Contrats Civils*, par Hamel, Givord et Tunc, Tomo X, 2ª ed., Paris, 1956, p. 10.

<sup>41</sup> Dutilleul e Delebecque também afirmam que o vendedor não tem de ser necessariamente proprietário do bem vendido no momento da conclusão do negócio. A lei exige que ele seja o titular do direito alienado no momento da transferência do direito, podendo este momento coincidir ou não com a celebração da venda. Cfr. *Contrats Civils et Commerciaux*, ob. cit., p. 131.

<sup>42</sup> Vd. HUET, Jérôme, *Traité de Droit Civil, Les Principaux Contrats Spéciaux*, ob. cit., pp. 54 e 55.

que a coisa pertencia a terceiro. A lei não faz depender o direito à indemnização da boa ou má fé do vendedor.

Posto isto, cumpre saber se tal nulidade é absoluta ou relativa.

Tanto a doutrina como a jurisprudência têm feito uma interpretação menos radical e uma aplicação mais flexível do art. 1599.º, determinando-lhe algumas exceções.

Assim, considera-se válida a venda de coisa alheia feita a termo ou sob condição suspensiva, a alienação de bem alheio determinado só quanto ao género e a venda estipulada com a obrigação do vendedor adquirir a propriedade.

Por outro lado, o preceito acima citado pretende proteger a posição do comprador, atribuindo-lhe o poder de requerer a nulidade da venda, caso constate a impossibilidade de vir a adquirir o direito alienado. É uma espécie de “garantia de evicção antecipada”, na medida em que o comprador não precisa de esperar pela consumação da evicção para arguir a nulidade<sup>43</sup>.

Quanto ao vendedor, a faculdade de requerer a invalidade do contrato não existe por o art. 1599.º não estar estabelecido a seu favor.

Como toda a nulidade de proteção, a nulidade da venda de coisa alheia é relativa<sup>44</sup>. O comprador tem direito a invocar a nulidade, caso seja impossível a transmissão da propriedade. Contudo, se o risco da evicção desaparecer (porque o vendedor adquiriu legitimidade, porque a prescrição aquisitiva se realizou a favor do comprador ou porque o verdadeiro proprietário ratificou a venda ou sucedeu o vendedor na sua posição contratual), o tribunal deverá indeferir a ação de nulidade intentada pelo comprador, salvo se este já tiver manifestado, por qualquer forma<sup>45</sup>, a vontade de o vir a fazer.

---

<sup>43</sup> Vd. PLANIOL, Marcel e, RIPERT, Georges, *Traité Pratique de Droit Civil Français – Contrats Civils*, ob. cit., p. 46.

<sup>44</sup> Vd. DUTILLEUL, François Collart e DELEBECQUE, Philippe, *Contrats Civils et Commerciaux*, ob. cit., p. 128.

<sup>45</sup> Por exemplo, através de uma carta, sem que ainda tenha intentado a ação declarativa da nulidade.

### 3.2.2.2. O direito italiano

O direito italiano apresenta uma solução que, de certo modo, se pode considerar intermédia relativamente às dos vários ordenamentos já referidos.

A lei italiana reconhece eficácia translativa ao contrato de compra e venda; simplesmente, em lugar de determinar a invalidade da venda de bens alheios, considera que lhe terão de ser reconhecidos, exceccionalmente, efeitos meramente obrigacionais, assim como acontece com a venda de coisa genérica.

O CCItaliano reconhece que o acordo de vontades que formam o contrato de compra e venda é, regra geral, suficiente para operar a transferência da propriedade, a qual será, assim, um puro efeito da manifestação de vontade dos contraentes. Ora, não resta portanto dúvida de que a lei italiana adotou a conceção real de venda. A transferência da propriedade é um dos efeitos essenciais do contrato<sup>46</sup>.

O art. 1476.º, n.º 2, ao elencar as obrigações principais do vendedor, volta a salientar o efeito translativo da convenção, mas abre a possibilidade da venda não causar imediatamente a transferência da propriedade. Caso tal aconteça, caberá ao vendedor a obrigação de fazer com que a contraparte adquira o direito alienado.

Uma das hipóteses em que o Código italiano admite o diferimento do efeito real é o da venda de coisa alheia<sup>47</sup>. Por força do art. 1478.º, a venda de bem alheio é válida, não obstante a conceção real do contrato de compra e venda. A alienação de direito alheio é meramente obrigacional, recaindo sobre o vendedor a obrigação de fazer com que o comprador adquira o direito de propriedade. Este tornar-se-á proprietário no momento em que o vendedor adquirir a titularidade do direito.

No entanto, o comprador poderá exigir a resolução da venda, se a tiver concluído ignorando a alienidade do bem, salvo se o vendedor cumprir a sua prestação.

Uma vez resolvido o negócio, ao vendedor impõe-se a obrigação de restituir ao comprador o preço pago, ainda que a coisa tenha diminuído de

---

<sup>46</sup> Cfr., entre outros, RESCIGNO, Pietro, *Manuale del Diritto Privato Italiano*, 7ª ed., Nápoli, 1986, p. 787.

<sup>47</sup> Vd. TORRENTE, Andrea e, SCHLESINGER, Piero, *Manuale di Diritto Privato*, Milano, 1999, p. 529.

valor ou esteja deteriorada, acompanhado das despesas e pagamentos legitimamente feitos para o contrato.

Para além disso, o adquirente tem direito ao reembolso das despesas necessárias e úteis realizadas na coisa e, em caso de má fé do vendedor, também das voluptuárias.

Sendo o regime da venda de coisa alheia edificado sobre as regras de cumprimento contratual, mesmo que adquira a propriedade, o comprador tem direito a ser compensado pelos danos que haja sofrido em virtude da mora do comprador<sup>48</sup>.

Para Borgia<sup>49</sup>, se o comprador não tiver conhecimento do carácter alheio do direito, pensando que, por isso, passa a ser o seu titular com a conclusão do negócio, adquire, desde o início, o direito de resolução. Ele não tem de esperar que o incumprimento se torne impossível para requerer a resolução; a aquisição deste direito coincide com a celebração da venda. Isto porque a venda, no presente contexto, constitui um caso inicial de incumprimento.

Já se o comprador tiver conhecimento de que a coisa não pertence à contraparte, só após o incumprimento definitivo é que poderá requerer a resolução.

Resta dizer que esta divisão da solução consoante a boa ou má fé do comprador não está patente na lei, nem é pacificamente aceite pela doutrina.

Concluindo, pode dizer-se que o direito italiano não perspetiva a venda de coisa alheia como inválida, antes pelo contrário. A doutrina, porém, divide-se quanto ao reconhecimento da unidade estrutural das duas hipóteses que o Código consagra nos artigos 1478.º e 1479.º, relativamente à venda de bens alheios.

---

<sup>48</sup> Vd. RESCIGNO, Pietro, *Trattato di Diritto Privato II, Obbligazioni e Contratti*, Tomo III, Torino, 1984, p. 236.

<sup>49</sup> Vd. BORGIA, Rossella Cavallo, *Profili Giuridici della Vendita di Cosa Altrui*, Milano, 1972, pp. 160 e ss..

## CAPÍTULO IV

### O REGIME DA VENDA DE COISA ALHEIA NO CÓDIGO COMERCIAL

Por contraposição ao Código Civil, o Código Comercial (CCom.) considera válida a compra e venda de coisa alheia.

A admissibilidade da venda de coisa alheia, em sede comercial, prende-se, para a generalidade da doutrina portuguesa, com a necessidade de tutela da circulação dos bens e da celeridade dos negócios. Por vezes, os comerciantes necessitam de vender mercadorias que ainda não adquiriram, que não lhes foram vendidas ou fornecidas. A urgência das transações comerciais não é compatível com a averiguação prévia da titularidade dos bens<sup>50</sup>.

Assim sendo, *ex vi* do art. 467.º, n.º 2, do CCom., é válida a venda de coisa que for propriedade de outrem.

Os efeitos imediatos deste contrato são meramente obrigacionais. O vendedor é obrigado a adquirir a propriedade do bem e a entregar a coisa ao comprador. Pensamos que as duas obrigações são autónomas, a obrigação de entrega opera-se independentemente da aquisição ou não da propriedade pelo vendedor.

Tal como na venda civil, tanto o comprador pode adquirir a propriedade por intermédio do vendedor como a pode adquirir diretamente do proprietário, por força do contrato celebrado com o vendedor, sem a entrega de um novo preço<sup>51</sup>.

A lei não faz depender a obrigação do vendedor da boa ou má fé da contraparte, o que significa que tal obrigação existe mesmo quando o comprador conhece a alienidade do direito.

---

<sup>50</sup> Vd. CUNHA, Paulo Olavo, *Venda de Bens Alheios*, ob. cit., pp. 462 e ss..

<sup>51</sup> Todas as considerações feitas em sede da venda civil, relativas à obrigação de fazer com que o comprador adquira a propriedade, são válidas para a venda comercial de coisa alheia, conforme § único do artigo 467.º do CCom..

O cumprimento da referida obrigação, uma vez que a lei não estabelece nenhum regime especial, está adstrito ao regime geral do cumprimento contratual. Assim, se as partes não convencionarem um prazo para o cumprimento, ele é exigível a qualquer momento pelo credor, segundo o disposto no art. 777.º do CCiv..

Pela mesma ordem de ideias anteriormente frisada, o vendedor não pode invocar a falta de cooperação do proprietário para se eximir da sua obrigação.

Uma vez adquirida a propriedade do bem, todos os outros efeitos do contrato produzem-se automaticamente, sem necessidade de qualquer outra declaração das partes. O comprador fica obrigado a pagar o preço acordado e o vendedor a entregar a coisa, caso ainda não o tenha feito.

Se, ao invés, o vendedor não adquirir a propriedade da coisa que vendeu, então o contrato de compra e venda não produzirá efeitos, com exceção da obrigação contratual do devedor.

O alienante é responsável pela mora ou pelo incumprimento culposos da obrigação de adquirir o direito vendido, nos termos gerais da responsabilidade contratual<sup>52</sup>.

Por outro lado, se um dos contraentes agir de boa fé e o outro de má fé, então o primeiro tem direito a ser ressarcido de todos os prejuízos que não teria sofrido se tivesse sido informado sobre a falta de legitimidade do vendedor, nos termos da responsabilidade pré-contratual. Pois, por força do art. 227.º, n.º 1, do CCiv., as partes devem agir segundo as regras de boa fé na formação dos contratos, o que inclui o dever de informação sobre todos os factos que, direta ou indiretamente, afetam a existência, validade ou eficácia do contrato.

Havendo tradição da coisa antes da transferência da propriedade, o comprador de boa fé é considerado possuidor de boa fé, enquanto não tiver conhecimento de que o bem pertence a outrem. Neste sentido, segundo o art. 1269.º do CCiv., ele só responde pela perda ou deterioração da coisa se proceder culposamente. E, a partir do momento em que passa a saber que a coisa é alheia, fica sujeito aos cuidados de conservação e guarda exigidos a um depositário. Portanto, no que diz respeito ao risco da perda da coisa o regime não se afasta da solução imposta para a venda civil.

---

<sup>52</sup> Arts. 798.º e 804.º do CCiv..

## **CAPÍTULO V**

### **O REGIME DA VENDA DE COISA ALHEIA NO DIREITO CIVIL PORTUGUÊS**

#### **5.1. NULIDADE ATÍPICA**

O Código Civil vigente consagra, no seu artigo 892.º, e na esteira do Código de Seabra, a nulidade da venda de coisa alheia como própria, por quem careça de legitimidade para dispor da coisa.

Entretanto, os artigos que se seguem estabelecem algumas regras que se distanciam do regime geral da nulidade, nomeadamente regras referentes à legitimidade para arguir a nulidade, aos efeitos da mesma e à possibilidade de sanar o vício. Este desvio leva a doutrina a qualificar a nulidade consagrada pelos arts. 892.º e seguintes como uma invalidade atípica<sup>53</sup>.

##### **5.1.1. Legitimidade para arguir a nulidade**

O art. 286.º do CCiv., que versa sobre o regime geral da nulidade, vem determinar que esta é invocável por qualquer interessado, podendo até ser declarada oficiosamente pelo tribunal.

Ora, o art. 892.º do CCiv. afasta-se deste regime, na medida em que vem estabelecer que o vendedor não pode opor a nulidade ao comprador de boa fé, entendendo-se esta boa fé no sentido subjetivo, isto é, na ignorância de que o bem vendido não pertence ao vendedor.

Assim, este último, independentemente de conhecer ou não a alienidade do bem, não pode opor a nulidade ao comprador que ignorava a carência de legitimidade da contraparte para efetuar a venda.

---

<sup>53</sup> Vd., entre outros, MARTINEZ, Pedro Romano, *Contratos em Especial*, ob. cit., p. 109.

Por seu turno, o comprador doloso não pode arguir a invalidade face ao vendedor de boa fé. A lei parece contrapor a boa fé ao dolo, mas como sublinha Menezes Cordeiro<sup>54</sup>, o dolo da secção da venda de coisa alheia não é empregue com o mesmo significado do dolo-culpa do art. 483.º, n.º1 do CCiv., mas sim no sentido da má fé, aproximando-se do dolo do art. 253.º do CCiv..

Menezes Cordeiro<sup>55</sup> chama a atenção para a amplitude do conceito de boa fé, pois o regime pretende sancionar não só aquele que atua com conhecimento de que a coisa é alheia, como também aquele que age com desconhecimento culposos ou negligente.

Em suma, basta o comprador estar de boa fé para ter legitimidade para invocar a nulidade. Já a legitimidade do vendedor depende não só da sua boa fé como também do dolo do comprador.

No que concerne à faculdade de o tribunal declarar oficiosamente a nulidade da venda, o Código Civil revela-se omissos, o que motiva a divergência na doutrina portuguesa.

Para alguns autores<sup>56</sup>, face ao silêncio da lei, aplica-se o regime geral da nulidade. A lei só quis impor restrições à legitimidade das partes. Como não estabelece nenhuma regra especial à faculdade dos tribunais, a nulidade da venda de coisa alheia é passível de declaração oficiosa.

Por outro lado, se assim fosse, as restrições plasmadas no art. 892.º do CCiv. perderiam o seu efeito útil, porquanto se o comprador doloso levasse qualquer questão do contrato ao conhecimento do tribunal, este seria obrigado a declarar a nulidade da venda, e com isto, a parte, que não podia arguir a nulidade, obteria, por outra via, um direito que a lei não lhe atribuía.

Neste sentido, Raul Ventura esclarece que se, por um lado, o alcance do art. 892.º CCiv. ficaria obstruído com a declaração oficiosa da nulidade, por outro, o não reconhecimento deste poder levaria o tribunal a condenar as partes a cumprir um contrato inválido, caso fosse confrontado com a apreciação de uma questão qualquer relativa ao contrato.

---

<sup>54</sup> Vd. CORDEIRO, António Menezes, *Da Boa Fé no Direito Civil*, Coimbra, 1997, pp. 497 e ss..

<sup>55</sup> *Ibidem*, p. 503.

<sup>56</sup> Vd. LIMA, Fernando Andrade Pires de, e, VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3ª ed., Coimbra, 1986, p.190.



Defende, por isso, uma solução de compromisso, afirmando que “o tribunal deve declarar oficiosamente a nulidade, para os efeitos que a lei atribui a tal nulidade, não condenando à entrega da coisa ou do preço, mas sim naquilo em que deva condenar, conforme os mencionados efeitos”<sup>57</sup>, dos quais daremos conta mais à frente.

Se concluirmos pela nulidade da venda, tendemos a aceitar a citada solução de compromisso, na medida em que tal nos permitirá contornar as insuficiências das duas teses extremas.

### 5.1.2. Consequências da nulidade

De acordo com o regime geral, uma vez declarada a nulidade, as partes devem restituir tudo o que lhes foi prestado, isto é, caberá ao comprador devolver a coisa vendida e simultaneamente ao vendedor devolver o preço pago. No caso da impossibilidade de restituição em espécie, optar-se-á por restituir o valor correspondente.

Todavia, por força do n.º 1 do artigo 894.º do CCiv., o comprador de boa fé<sup>58</sup> tem direito a exigir a restituição integral do preço, ainda que a coisa vendida se haja perdido ou diminuído de valor por qualquer causa. Esta exigência não é acompanhada da obrigação de restituir o valor correspondente, ainda que o vendedor atue desconhecendo a sua falta de legitimidade. Assim, se o comprador souber da alienidade do bem, apenas terá direito àquilo com que a outra parte se locupletar, segundo as regras do enriquecimento sem causa.

A *ratio* deste preceito é a não responsabilização do comprador pela perda, deterioração ou diminuição do valor do bem, cuja propriedade julga ser sua por força do contrato celebrado. Nestes termos, não lhe são exigíveis especiais cuidados na guarda e conservação da coisa alheia.

Antunes Varela e Pires de Lima<sup>59</sup> oportunamente sublinham que, logo que o comprador fique a saber da alienidade da coisa, se esta estiver em seu poder, passa a ser-lhe exigível o dever de guarda e conservação de um depositário.

---

<sup>57</sup> Vd. VENTURA, Raul, *Contrato de Compra e Venda no Código Civil*, ob. cit., p. 314.

<sup>58</sup> Note-se que a boa fé é apreciada no momento da celebração do contrato e não em momento posterior.

<sup>59</sup> Vd. *Código Civil Anotado*, vol. II, ob. cit., p. 193.

Por outro lado, conforme resulta da norma do n.º 2 do art. 894.º do CCiv., se, por força da perda ou diminuição do valor do objeto vendido, o comprador de boa fé tiver auferido algum benefício (por exemplo, uma indemnização pelo dano ou perda da coisa), então o valor deste proveito será deduzido no montante que a contraparte está obrigado a restituir-lhe, de modo a evitar o enriquecimento injusto do comprador à custa do vendedor.

Em suma, qualquer dano causado pelo comprador, que julga ser o proprietário do bem alienado, não é culposos até ao momento em que cessa a sua ignorância sobre o carácter alheio do bem.

Por outro lado, o contraente que age de boa fé tem direito a ser indemnizado, à luz do art. 898.º do CCiv.. O direito à indemnização só existe no caso de pelo menos uma das partes atuar desconhecendo que o bem pertence a outrem. Acresce aqui que o comprador de boa fé tem direito a ser indemnizado ainda que o vendedor conclua o contrato na convicção de que a coisa lhe pertence.

Contudo, cumpre esclarecer que o alienante de boa fé só tem direito a indemnização caso o pressuposto adquirente tenha atuado dolosamente.

Em ambos os casos, a indemnização diz respeito aos prejuízos que a parte não teria sofrido se o contrato fosse válido desde o início - critério do dano do interesse positivo -, ou não tivesse sido celebrado – critério do dano do interesse negativo, os quais, por razões óbvias, não podem ser utilizados cumulativamente. É, aliás, o próprio artigo 898.º do CCiv., na sua parte final, que determina qual o critério a aplicar com base no facto de ter ou não ter sido sanada a nulidade. Abrange tanto os danos emergentes como os lucros cessantes.

O art. 899.º do CCiv. vem alargar o supra referido direito à indemnização do comprador de boa fé, conferindo-lhe o direito de ser ressarcido, mesmo que a contraparte não tenha agido com dolo ou culpa (estamos perante uma responsabilidade contratual objetiva, uma vez que a responsabilidade do vendedor existe independentemente da sua atuação culposa), caso em que somente os danos emergentes, não resultantes de despesas voluptuárias, serão compensáveis.

Assistimos aqui a uma proteção excessiva do comprador de boa fé, em detrimento claro do vendedor (ainda que não culposos), em virtude de ser este último o fundamento da indemnização em razão da sua falta de legitimidade para transferir a propriedade sobre o bem. Daí, recair sobre este o ónus de uma maior diligência para averiguar a sua legitimidade de dispor válida e eficazmente do bem.

Cumpre-nos tecer uma última nota, esta relativa aos frutos e às benfeitorias. De facto, o CCiv. não se refere, no regime de venda de bens alheios ao destino dos frutos produzidos pela coisa, enquanto ela se encontra na posse do comprador. Para apurar tal questão, dever-se-á recorrer ao regime dos artigos 1270.º (Frutos na posse de boa fé) e 1271.º (Frutos na posse de má fé) do CCiv..

Neste sentido, o comprador de boa fé fará seus os frutos até ao dia em que a obrigação de restituir a coisa seja do seu conhecimento e se torne exigível (aplicação analógica do n.º 1 do art. 1270.º do CCiv.). Em contrapartida, o comprador de má fé está obrigado a restituir os frutos (vd. art. 1271.º do CCiv.), devendo fazê-lo ao vendedor e não ao verdadeiro titular<sup>60</sup>.

No que às benfeitorias diz respeito, cabe-nos aqui esclarecer que o comprador de boa fé tem direito a ser indemnizado das benfeitorias necessárias que haja feito e tem direito ao valor das benfeitorias úteis realizadas<sup>61</sup>, desde que não as possa levantar sem detrimento da coisa, conforme estipula o art. 1273.º, n.º 1 e 2 do CCiv.

Quanto às benfeitorias voluptuárias, as mesmas não dão lugar a indemnização e apenas poderão ser levantadas se não deteriorarem a coisa (art. 1275.º do CCiv.).

O vendedor é garante solidário do pagamento das benfeitorias que devam ser reembolsadas pelo proprietário da coisa ao comprador de boa fé (art. 901.º do CCiv.), pelo que ficará sub-rogado em todos os direitos do comprador em relação ao proprietário (vd. art. 592.º, n.º 1 do CCiv.). O comprador de má fé, quanto à indemnização pelas benfeitorias efetuadas, tem os mesmos direitos do comprador de boa fé<sup>62</sup>, mas, para obter a satisfação do seu direito, apenas se pode dirigir ao proprietário.

## 5.2. CONVALIDAÇÃO DO NEGÓCIO

A convalidação do contrato é outra regra que se desvia do regime geral da nulidade e que consiste na sanação do vício. A este propósito, vem dispor o artigo 895.º do CCiv. que, quando o vendedor adquirir, por qualquer título legítimo (através, por exemplo, de sucessão por morte, de negócio entre vivos, de usucapião, de acessão), a propriedade do

---

<sup>60</sup> Vd. VENTURA, Raul, *ob. cit.*, pp. 321 e 322, e também CUNHA, Paulo Olavo, *ob. cit.*, pp. 455 e 456.

<sup>61</sup> Calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa (art. 1273.º, n.º 2, *in fine* do CCiv.).

<sup>62</sup> Perde, em qualquer caso, as benfeitorias voluptuárias que haja feito (art. 1275.º, n.º 2 do CCiv.).

bem objeto da compra e venda, este se torna válido e a propriedade transfere-se automaticamente para o comprador, sem necessidade de nenhum outro ato jurídico.

Ainda assim, especial atenção deve ser prestada ao preceito do artigo 896.º do CCiv., que vem fixar taxativamente os factos que geram a impossibilidade de convalidação. Estes resumem-se a quatro que, em razão da sua relevância, assinalaremos de seguida. Em primeiro lugar o pedido judicial de declaração da nulidade do contrato, formulado por um dos contraentes contra o outro. Seguidamente a restituição do preço ou pagamento da indemnização, no todo ou em parte, com aceitação do credor<sup>63</sup>. Em terceiro lugar a transação entre os contraentes, na qual se reconheça a nulidade do contrato. E, por último, mas não menos importante, a declaração escrita, feita por um dos estipulantes ao outro, de que não quer que o contrato deixe de ser declarado nulo.

Os casos supra referidos traduzem-se numa manifestação, expressa ou implícita, da vontade de uma ou de ambas as partes de radicar a nulidade da venda, vontade esta que tem impreterivelmente de ser exteriorizada antes da transferência da propriedade do bem para o comprador, sob pena de não produzir o efeito pretendido.

#### 5.2.1. Obrigação de convalidar

Não se limitando apenas a prever a possibilidade de o contrato ser convalidado, a lei vai mais além e impõe ao vendedor, face ao comprador de boa fé, a obrigação de sanar o vício e de convalidar o contrato.

Onde, no n.º 1 do art. 897.º do CCiv., se lê “Em caso de boa fé do comprador, o vendedor é obrigado a sanar a nulidade da venda, adquirindo a propriedade da coisa ou o direito vendido”, deveria antes ler-se: o vendedor é obrigado a sanar a nulidade da venda, fazendo com que o comprador adquira a propriedade da coisa ou o direito vendido. Isto justifica-se pelo facto de o vício só se encontrar total e perfeitamente sanado quando o comprador, de boa fé, adquirir a propriedade da coisa, seja por que meio for. Ora, de nada serve, para efeitos de sanção do vício, o

---

<sup>63</sup> Nos termos do n.º 2 do referido artigo, em atenção à prescrição do art. 892.º do CCiv., os dois primeiros casos anunciados deixam de ter relevância se forem praticados pela parte que não puder invocar a nulidade.

vendedor adquirir a propriedade do bem se esta, posteriormente, não for transferida para o comprador<sup>64</sup>.

Quando, no parágrafo anterior, referimos “seja por que meio for”, tal expressão pretende contemplar as várias hipóteses de aquisição da propriedade por parte do comprador. Tanto pode ser o vendedor a adquirir o direito como o próprio titular do mesmo a transferi-lo diretamente para o comprador, em virtude da compra e venda celebrada entre este e o vendedor, caso que apenas ocorrerá na circunstância de o comprador não ter de pagar um novo preço.

Outra via para o comprador adquirir a propriedade do bem, seria através da cessão, pelo vendedor, da sua posição contratual.

De resto, cumpre ainda esclarecer que estamos perante uma obrigação de resultado e não de meio, porquanto a letra da lei é clara quando estipula que a obrigação só estará cumprida, isto é, o vício só estará sanado, se e quando o vendedor adquirir, ou melhor, se e quando o comprador adquirir a propriedade do bem alienado. É, assim, irrelevante se o vendedor efetuou todos os esforços necessários para que o comprador adquirisse a propriedade, pois a lei exige a convalidação concreta do contrato<sup>65</sup>.

Mais uma vez se reitera, nesta sede, que a existência da obrigação em causa depende da boa fé do adquirente. Contudo, é sobre o vendedor que incide o ónus de averiguar a boa fé da contraparte, para saber se está ou não adstrito à obrigação de sanar o vício que afeta o negócio.

Decorre do n.º 2 do art. 897.º do CCiv. que o comprador de boa fé tem a faculdade de requerer ao tribunal a fixação de um prazo para o cumprimento da obrigação de convalidação, decorrido o qual o contrato será declarado definitivamente nulo.

---

<sup>64</sup> Nada obsta que seja o próprio vendedor ou um terceiro a cumprir a referida obrigação, nos termos do art. 767.º do CCiv..

<sup>65</sup> Notar que, o cumprimento, excetuando os casos da aquisição unilateral do direito, depende, obviamente, da vontade do titular do direito vendido. Mas o vendedor não pode invocar a falta de cooperação daquele para se exonerar da sua responsabilidade.

### 5.2.2. Indemnização pela não convalidação

O comprador tem o direito de ser indemnizado pelos danos causados pelo incumprimento culposo ou pela mora no cumprimento da obrigação de adquirir a propriedade do bem.

Como o próprio preceito indica, a indemnização do art. 900.º do CCiv. trata-se de um acréscimo, de uma indemnização, em princípio, cumulável com as dos artigos precedentes. Esta não se confunde com aquelas pois que, enquanto as indemnizações anteriormente analisadas resultam da falta de legitimidade do vendedor para dispor da coisa vendida, esta deriva do não cumprimento culposo da obrigação de convalidar o contrato.

Na prática, torna-se, por vezes, difícil fazer a distinção entre os danos decorrentes da falta de legitimidade inicial do vendedor e os prejuízos provocados pela não aquisição subsequente da propriedade. Assim, a lei estabelece algumas regras que visam evitar a duplicação de indemnizações.

Tratando-se de danos emergentes, o ressarcimento resultante do art. 900.º CCiv. só ocorre quanto aos danos não comuns.

Relativamente aos lucros cessantes, por a dificuldade de distinção ser maior, o n.º 2 do mesmo artigo estatui que o comprador tem de optar entre os benefícios que deixou de auferir por causa da invalidade do contrato e os lucros cessantes resultantes do não cumprimento da obrigação de sanar a nulidade do negócio ou pelo seu retardamento.

### 5.3. NULIDADE PARCIAL

O art. 902.º do CCiv., vem prever a situação em que o bem vendido é, apenas em parte, alheio. Ora, para este efeito, apenas são considerados os bens que pertencem ao vendedor e a outras pessoas, mas não em regime de compropriedade<sup>66</sup>.

---

<sup>66</sup> Caso da venda de uma coisa comum, por apenas um dos comproprietários, onde se aplicariam as regras relativas à compropriedade (1403.º e ss. do CCiv.).

A título exemplificativo, temos o caso em que o vendedor inclui na venda de um prédio um logradouro que não lhe pertence, ou a venda de um prédio urbano, do qual apenas alguns andares pertencem ao alienante.

Nestes casos, no que concerne à parte alheia, a venda é sempre nula. Já, no que diz respeito à parte pertencente ao alienante, a sua validade é apreciada à luz do art. 292.º do CCiv.. Significa isto que o contrato só será inválido se se provar que ele não seria concluído sem a parte viciada.

No caso de se verificar a nulidade parcial do contrato, o vendedor é obrigado a tomar as diligências necessárias para que o comprador adquira legitimamente a propriedade da parte pertencente ao terceiro, e é ainda responsável, nos termos dos arts. 898.º e seguintes do CCiv., pelos danos que causar ao comprador.

#### 5.4. REGIME SUPLETIVO

Determinadas regras do regime analisado são, por força do n.º 1 do art. 903.º do CCiv., supletivas, isto é, podem ser derogadas por acordo entre as partes ou pela declaração contratual de que o vendedor não garante a sua legitimidade ou não responde pela evicção. Entre essas normas encontramos, as relativas à restituição do preço<sup>67</sup>, à obrigação de convalidar, à indemnização objetiva, à indemnização pela não convalidação e à garantia do pagamento de benfeitorias.

A parte final do n.º 1 do supra referido artigo vem no entanto, retirar valor à convenção que, no sentido de afastar parte do regime da venda de coisa alheia, aproveite ao contraente de má fé, estando o outro estipulante de boa fé.

#### 5.5. VALOR DO NEGÓCIO

##### 5.5.1. Em relação ao proprietário do bem

A venda de coisa alheia, independentemente de ser válida ou não, é *res inter alios acta* em relação ao proprietário. O mesmo vale dizer que, quer em sede civil quer em sede comercial, um contrato desta natureza é ineficaz em relação ao

---

<sup>67</sup> Não é possível afastar a aplicação do disposto no art. 894.º, n.º 1 do CCiv., relativo à restituição do preço, através de declaração contratual.

proprietário do bem, e portanto, não produz quanto a si qualquer efeito, não alterando, por conseguinte, em nada o seu direito de propriedade.

Com isto queremos esclarecer que está na plena disponibilidade do titular do direito dispor da coisa como bem lhe aprouver, mesmo após a celebração do contrato de compra e venda, podendo vendê-la a uma qualquer pessoa, ou mesmo a uma das partes do referido contrato, ou simplesmente gozar desta.

No que concerne à venda comercial, esta inferência não é absoluta, pelo que urge a necessidade de tecer determinadas considerações. Supondo que a coisa alheia tenha sido comprada de boa fé a comerciante que negoceie em coisa do mesmo ou semelhante género, determina o art. 1301.º do CCiv. que o proprietário só pode reaver o bem se restituir ao comprador o preço que este tiver pago ao alienante, embora o primeiro tenha direito de regresso contra aquele que culposamente deu causa ao prejuízo, e por isso, em princípio, contra o próprio alienante<sup>68</sup>. Deste modo, a propriedade plena fica sujeita ao pagamento do valor que o adquirente pagou ao comerciante, afetando desta forma o direito do *verus dominus*.

Levanta-se ainda, uma outra questão, relativa à legitimidade do proprietário para propor a ação de nulidade do contrato. Ora, este assunto colhe diferentes entendimentos quer na doutrina, quer na jurisprudência<sup>69</sup>. Com efeito, parte da doutrina defende a não legitimidade do proprietário para arguir a nulidade, porquanto o contrato não produz efeito nenhum sobre o seu património e, portanto, o seu direito se mantém inalterável. Em alternativa, pode o titular da propriedade recorrer a outros meios, como por exemplo, a reivindicação do bem ou propondo uma ação declarativa do seu direito, casos em que se mostra desnecessária a invocação por este da nulidade da venda.

É nossa opinião que o comprador deve ter legitimidade para arguir a nulidade porquanto é ele o titular do direito vendido e portanto é ele que tem todo o interesse em ver o contrato ser declarado nulo, pelo menos para dissipar aparências

---

<sup>68</sup> Notar que esta regra visa proteger a confiança de quem adquire bens a um comerciante, e não tem razão nenhuma para suspeitar que o vendedor não tem legitimidade para alienar. A este respeito, sublinham Pires de Lima e Antunes Varela, em *Código Civil Anotado*, vol. III, 3ª ed., Coimbra, 1987, p. 83, “a restituição do preço deve ser considerada um requisito ou pressuposto da reivindicação, pois só assim fica eficazmente protegida a boa fé do terceiro adquirente”.

<sup>69</sup> No sentido de que o proprietário tem legitimidade para arguir a nulidade, cfr. o Ac. da RP de 8 de Março de 1957, JR, III, p. 383, e no sentido contrário, cfr., entre outros, o Ac. da RC de 28 de Abril de 1987, CJ, Ano XII, Tomo II, 1987, p. 97.



enganadoras. Acresce que, através de uma ação de declaração da nulidade, pode pedir o ressarcimento de eventuais danos causados pela venda, hipótese da qual não beneficiaria nas alternativas supra referidas.

#### 5.5.2. Na relação interna

Dediquemo-nos agora à análise do valor do negócio, mas sob uma perspectiva interna.

Em primeiro lugar, na compra e venda, quer civil, quer comercial, o vendedor está obrigado a conseguir que o comprador adquira a propriedade do bem alienado. Notar apenas que o CCiv. exige, para a existência desta obrigação, a boa fé do comprador.

Se o vendedor não cumprir esta obrigação, para além da devolução do preço, terá de indemnizar o comprador pelos danos decorrentes do incumprimento temporário ou definitivo, sendo o contrato válido, mas não perfeitamente cumprido.

O contraente que atuar de boa fé tem ainda o direito de ser ressarcido, pelo contratante que agir dolosamente, pelos prejuízos resultantes da falta de legitimidade do alienante<sup>70</sup>.

Tendo havido tradição da coisa, sem a transferência da propriedade, o risco da perda ou deterioração corre por conta do vendedor.

No caso de o vendedor cumprir a obrigação de adquirir a propriedade alienada, todos os restantes efeitos do contrato produzir-se-ão, ganhando assim a venda plena eficácia.

---

<sup>70</sup> Contudo, na venda civil, o direito do comprador à indemnização persiste mesmo quando não haja dolo nem culpa do alienante.

## CONCLUSÃO

Certo é que, ao longo das últimas décadas o regime da compra e venda de bens alheios em particular não tem vindo a sofrer grandes alterações. O seu regime pode resumir-se, fundamentalmente, em duas ou três ideias-chave, as quais vale a pena reter.

Em primeiro lugar, poder-se-á dizer que os atos dispositivos sobre o património alheio são, regra geral, ineficazes relativamente ao seu titular.

Por sua vez, a venda de bens alheios assume, *inter partes*, a forma de uma “nulidade *sui generis*”, baseada no pressuposto de que pelo menos um dos contraentes tenha atuado de boa fé, isto é desconheça, sem culpa, a circunstância da alienidade.

Ora, como facilmente retiramos do texto, muito embora o CCiv. declare nula a venda de coisa alheia, esta nulidade é, de certa forma, não uma nulidade “pura”, mas sim uma nulidade mista. Da mesma forma, constatamos que, pelo menos, um efeito se produz, designadamente, o de obrigador o vendedor a adquirir a propriedade da coisa.

A particularidade, neste caso, é que os efeitos normais do contrato de compra e venda, i.e., a transferência da propriedade para o comprador, a obrigação do comprador pagar o devido preço, e a obrigação de entrega da coisa por parte do vendedor, ficam suspensos até à realização da prestação do vendedor. Esta consequência legal de protelamento deste efeito no tempo, até certo momento, justifica-se pela necessidade de proteção da boa fé.

O regime hoje vigente na ordem jurídica portuguesa, nada mais é do que um recalçamento do regime que vigora no direito italiano, onde esta venda é considerada válida. Sucede que apesar no nosso regime considerar esta venda nula, todas as demais regras foram importadas do regime italiano, o que, em última análise, torna o nosso regime pouco coerente e ilógico, uma vez que o regime italiano é construído segundo as regras do incumprimento contratual e da resolubilidade, e não da invalidade.

Se, por um lado, o direito civil português não admite a venda de coisa alheia, estabelece, por outro, um leque de regras incompatíveis com a nulidade, e mais próprias do incumprimento e da resolução contratual, principalmente no que se refere às indemnizações.

É neste fundamento que baseamos a nossa posição de que, muito embora não se possa afirmar que a venda de coisa alheia é válida, porque a letra da lei tal não nos permite, ao contrário do regime do CCom., esta revela-se ineficaz quanto aos efeitos essenciais da compra e venda, pelo que se o vendedor não cumprir a sua obrigação, o contrato é resolúvel por incumprimento, ao invés de ser nulo, como a norma do artigo 892.º do CCiv. faz crer.

Em tom de conclusão, se por um lado, assistimos ao sancionamento, pelo Código Civil, da venda de coisa alheia com a nulidade, por outro lado constatamos também que esta produz efeitos jurídicos *inter partes*, e que a nuance apenas reside no facto de a produção de alguns destes efeitos ser diferida para o momento da aquisição da propriedade pelo vendedor. Ora, uma vez adquirido tal direito o contrato ganha plena eficácia.

Destarte, podemos afirmar que onde a lei fala de nulidade e de convalidação, deve ler-se resolubilidade e execução, respetivamente.

Afigura-se-nos, pois, que tal conclusão, afasta praticamente quase todo o sentido que da norma do art. 892.º do CCiv., na sua parte, “é nula a venda de bens alheios” possa ser retirado.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### OBRAS:

ALBUQUERQUE, Pedro de – Direito das Obrigações – Contrato de Compra e Venda: Introdução, Efeitos Essenciais e Modalidades, vol. III, 2ª ed., Lisboa;

BORGIA, Rosella Cavallo - *Profili Giuridici Della Vendita di Cosa Altrui*, Milano, 1972;

CORDEIRO, António Menezes – Da Boa Fé no Direito Civil, Coimbra, 1997;

COSTA, Mário Júlio de Almeida – Direito das Obrigações, 8ª ed., Coimbra, 2000;

CUNHA, Paulo Olavo – Venda de Bens Alheios, ROA, Ano 47-II, Lisboa, 1987, pág. 419 – 472;

DUTILLEUL, François Collart e DELEBECQUE, Philippe – *Contrats Civils et Commerciaux*, 6ª ed., Paris, 2002 ;

GARRIDO, Tomas Rubio - *Contrato de Compraventa y Transmisión de la Propiedad*, Bolonia, 1993;

GASSET, Ramon Bandenes, *El Contrato de Compraventa*, Tomo I, 3ª ed., Barcelona, 1995;

GONÇALVES, Luíz da Cunha – Tratado do Direito Civil em Comentário ao Código Civil Português, vol. III, Coimbra, 1934

- Da Compra e Venda no Direito Comercial Português, 2ª ed., Coimbra, 1924;

HEDEMANN, *Derecho de Obligaciones* (vol. III do Tratado de Derecho Civil), tradução espanhola por Jaime Santos Briz, Madrid, 1958;

HUET, Jérôme - *Traité de Droit Civil – Les Principaux Contrats Spéciaux*, 2ª ed., Paris, 2001;

JORGE, Fernando Pessoa – Direito das Obrigações, vol. I (Lições polícopiadas) Lisboa, 1971/72

- *Lições de Direito das obrigações*, Lisboa, 1975/76

- *O Mandato sem Representação*, Lisboa, 1961;

LIMA, Fernando Andrade Pires, e VARELA, João de Matos Antunes – Código Civil Anotado, vol. II, 3ª ed., Coimbra, 1986

- Código Civil Anotado, vol. III, 3ª ed., Coimbra, 1987;

LOPES, Manuel Baptista – Do Contrato de Compra e Venda no Direito Civil, Comercial e Fiscal, Coimbra, 1971;

MARTINEZ, Pedro Romano – Dos Contratos em Especial, 2ª ed., Lisboa, 1996;

MENDONÇA, M. I. Carvalho – Contratos no Direito Civil Brasileiro, Tomo I, 4ª ed., Rio de Janeiro, 1957;

PEREIRA, Caio Mário Silva – Instituições de Direito Civil – Fontes das Obrigações, vol. III, 5ª ed., Rio de Janeiro, 1981 e 10ª ed., Rio de Janeiro, 2001;

PLANIOL, Marcel e RIPERT, Georges – *Traité Pratique de Droit Civil Français – Contrats Civils*, par Hamel, Givord et Tunc, Tomo X, 2ª ed., Paris, 1956 ;

RESCIGNO, Pietro – *Trattato di Diritto Privato II – Obbligazioni e Contratti*, Tomo III, Torino, 1984

- *Manuale del Diritto Privato Italiano*, 7ª ed., Nápoli, 1986, p. 787;

SERRA, Adriano Paes da Silva Vaz – Contrato-Promessa, BMJ n.º 76, Maio de 1958, pág. 5 – 129;

SOUZA, Sebastião de – Da Compra e Venda, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1956;

TELLES, Inocêncio Galvão – Dos Contratos em Geral, 2ª ed., Lisboa, 1962

- Contratos Cíveis, Revista da FDUL, vol. IX, Lisboa, 1953, pág. 144 – 221;

TORRENTE, Andrea, e SCHLESINGER, Piero – *Manuale di Diritto Privato*, 17ª ed., Milano, 1999;

VENTURA, Raul – O Contrato de Compra e Venda no Código Civil: Efeitos Essenciais, ROA, Ano 43, Dezembro de 1983, Lisboa, pág. 587 – 643;

- Contrato de Compra e Venda no Código Civil, ROA, Ano 40-II, Lisboa, 1980, pág. 305 – 348.

### **LEGISLAÇÃO:**

Código Civil Português;

Código Comercial.